Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA DEN HAAG

De heer W.

Directoraat-Generaal
Bestuur en Wonen
Directie Woningmarkt

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500 EA DEN HAAG
www.rijksoverheid.nl
www.facebook.com/minbzk
www.twitter.com/minbzk

Kenmerk

Uw kenmerk

Datum 25 april 2016
Betreft Inkomensafhankelijke huurverhoging voor woningen die verkocht worden

Geachte heer W.,

Van de algemene commissie voor Wonen en Rijksdienst van de Tweede Kamer ontving ik uw e-mail die u aan die commissie heeft gestuurd over inkomensafhankelijke huurverhogingen voor woningen die verkocht worden. Het toepassen van inkomensafhankelijke huurverhogingen voor woningen die nadat zij leeg zijn gekomen worden verkocht, is naar uw mening in strijd met de strekking van de wetgeving.

Doelstellingen inkomensafhankelijke huurverhoging
Het belangrijkste doel van de inkomensafhankelijke huurverhoging is het bevorderen van de doorstroming in de gereguleerde huursector van huishoudens die een midden- of hoger inkomen hebben. Het kabinet is namelijk van mening dat gereguleerd verhuurde woningen vooral bedoeld zijn voor huishoudens met een lager inkomen. Door de hogere huurverhoging krijgen huishoudens met een midden- of hoger inkomen een prikkel om uit te kijken naar een koopwoning of naar een huurwoning in de vrije sector. Als de woning leegkomt, kan die weer verhuurd worden aan een huishouden met een lager inkomen. Maar de verhuurder kan ook door verkoop van de leeggekomen woning of door geliberaliseerde verhuur van die woning middelen verkrijgen voor nieuwbouw van sociale huurwoningen. Woningcorporaties zullen dan vooral woningen bouwen voor huishoudens met een lager inkomen. Institutionele beleggers zullen meer woningen gaan bouwen in de vrije sector. Maar ook een groter aanbod aan huurwoningen in de vrije sector (met name in het middensegment) kan de doorstroming van huishoudens met een wat hoger inkomen in de gereguleerde sector bevorderen. De wetgeving stelt daarom niet de eis dat verhuurders de inkomensafhankelijke huurverhoging alleen mogen toepassen in het geval dat zij de woning na doorstroming van de huidige huurder(s) aan een huishouden met een lager inkomen zullen verhuren.

De tweede doelstelling van de inkomensafhankelijke huurverhoging is dat huurders met een midden- of hoger inkomen, als zij ervoor kiezen in hun

huurwoning in het gereguleerde segment te blijven wonen, een huurprijs gaan betalen die meer in overeenstemming is met de kwaliteit van de woning.
De extra inkomsten uit de hogere huurprijs kan de verhuurder ook inzetten voor investeringen in nieuwbouw van sociale huurwoningen voor huishoudens met een lager inkomen.

Verkoop woning niet in strijd met strekking wetgeving
Het kabinet is derhalve van mening dat het toepassen van de inkomensafhankelijke huurverhoging voor woningen die na doorstroming van de huidige huurders zullen worden verkocht, niet in strijd is met de strekking van de wetgeving inzake de inkomensafhankelijke huurverhoging.

Inkomensafhankelijke huurverhoging wijzigt in 2017
In 2017 zal de inkomensafhankelijke huurverhoging overigens wijzigen. Er is dan nog maar één inkomenscategorie waarvoor een hogere huurverhoging is toegestaan. Dat zijn de huishoudens met een inkomen boven de inkomensgrens voor toewijzing van gereguleerd verhuurde woningcorporatiewoningen (ca. € 39.000). Voor deze categorie wordt een huurverhoging van inflatie+4% toegestaan.
Maar er komen twee uitzonderingsgroepen voor die hogere huurverhoging. Voor huishoudens waarvan een van de leden de pensioengerechtigde leeftijd heeft bereikt en huishoudens van vier of meer personen zal de inkomensafhankelijke huurverhoging niet gelden, ongeacht hun inkomen. Daarnaast blijft de huidige bezwaarmogelijkheid voor de aangewezen groep chronisch zieken en gehandicapten bestaan.
Zie https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurverhoging/inhoud/aanpak-scheefwonen.

Hoogachtend,
de minister voor Wonen en Rijksdienst,

drs. S.A. Blok